



Parecer Técnico n.º 03 de 2018

Aquisição do imóvel situado na Rua
Lourenço Abrantes, 41, São Gonçalo
(RJ)

Órgão: Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região

Cidade sede do TRT: Rio de Janeiro (RJ)

agosto/2018

SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO	3
1.1	Documento Elaborado	3
1.2	Órgão Responsável	4
1.3	Aquisição analisada	4
2.	ANÁLISE DOCUMENTAL	4
2.1	Levantamento das necessidades de instalação: áreas, localização e objetivos estratégicos	5
2.1.1	Manifestação do TRT	5
2.1.2	Análise	6
2.1.3	Conclusão	6
2.2	Comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal	6
2.2.1	Manifestação do TRT	6
2.2.2	Análise	6
2.2.3	Conclusão	8
2.3	Estudo de viabilidade da aquisição sob os aspectos legal, técnico, econômico, social e ambiental	8
2.3.1	Manifestação do TRT	8
2.3.2	Análise	9
2.3.3	Conclusão	10
2.4	Planilha de Avaliação Técnica, conforme arts. 4º e 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010	11
2.4.1	Manifestação do TRT	11
2.4.2	Análise	11
2.4.3	Conclusão	14
2.5	Plano de ocupação do imóvel, considerando as áreas do levantamento das necessidades	14
2.5.1	Manifestação do TRT	14
2.5.2	Análise	14
2.5.3	Conclusão	15

2.6 Plano Plurianual de Obras do TRT, aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial, contendo a pretensão de aquisição do imóvel.

15

2.6.1 Manifestação do TRT.....	15
2.6.2 Análise.....	15
2.6.3 Conclusão.....	16
2.7 Laudo de Avaliação do imóvel em conformidade com a NBR 14.653.....	16
2.7.1 Manifestação do TRT.....	16
2.7.2 Análise.....	16
2.7.3 Conclusão.....	19
2.8 Verificação da razoabilidade do custo da aquisição... ..	19
2.8.1 Manifestação do TRT.....	19
2.8.2 Análise.....	20
2.8.3 Conclusão.....	21
2.9 Verificação das áreas do projeto arquitetônico e da sua adequação aos referenciais de áreas dispostos na Resolução CSJT n.º 70/2010.....	21
2.9.1 Manifestação do TRT.....	21
2.9.2 Análise.....	21
2.9.3 Conclusão.....	23
2.10 Verificação da existência de parecer do controle interno quanto à adequação do empreendimento à resolução.....	23
2.10.1 Manifestação do TRT.....	23
2.10.2 Análise.....	23
2.10.3 Conclusão.....	24
3. CONCLUSÃO.....	24
4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO.....	25



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

1. APRESENTAÇÃO

Cuida-se de parecer técnico que visa opinar se a aquisição do imóvel situado na Rua Lourenço Abrantes n.º 41, Centro, São Gonçalo (RJ), atualmente ocupado pelo TRT da 1ª Região, atende aos preceitos da Resolução CSJT n.º 70/2010.

Os projetos de obras no âmbito da Justiça do Trabalho de 1º e 2º graus devem submeter-se à avaliação e aprovação do Plenário do Conselho Superior da Justiça do Trabalho, em atendimento ao estabelecido na aludida resolução.

Em seu artigo 14, ela dispõe que se aplica às aquisições de imóveis o disposto no Capítulo III, que trata dos procedimentos de avaliação e aprovação dos projetos pelo Conselho.

Resolução CSJT n.º 70/2010

Art. 14 O disposto neste capítulo aplica-se, no que couber, às aquisições de imóveis pelo Tribunal Regional do Trabalho.

Ressalte-se, ainda, que a competência desta Coordenadoria para tal análise foi definida no art. 10 do mencionado normativo:

Resolução CSJT n.º 70/2010

Art. 10. Para subsidiar as decisões do CSJT, a Coordenadoria de Controle e Auditoria emitirá parecer técnico quanto à adequação de cada obra à presente Resolução.

1.1 Documento Elaborado

Modalidade	Parecer Técnico
Objetivo	Verificar se a aquisição do imóvel situado na Rua Lourenço Abrantes n.º 41, Centro, São Gonçalo (RJ), pelo TRT da 1ª Região, atende aos parâmetros fixados na Resolução CSJT n.º 70/2010.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

1.2 Órgão Responsável

Órgão	Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região
Responsáveis	Desembargador Presidente Fernando Antonio Zorzenon da Silva Diretor-Geral Flavio Pires Ferreira Clementino

1.3 Aquisição analisada

IMÓVEL	VALOR MÉDIO SEGUNDO LAUDO DE AVALIAÇÃO (R\$)	DATA DA AVALIAÇÃO	ÁREA DO IMÓVEL SEGUNDO LAUDO DE AVALIAÇÃO (m ²)	CUSTO POR m ² (Utilizando a área construída) (R\$/m ²)
São Gonçalo	2.276.000,00	Abril-2018	654,31	3.478,47

2. ANÁLISE DOCUMENTAL

O TRT da 1ª Região, por meio do Ofício TRT-GP n.º 846/2018, de 27/6/2018, encaminhou à Coordenadoria de Controle e Auditoria do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CCAUD/CSJT) documentação relativa à aquisição do imóvel situado na Rua Lourenço Abrantes n.º 41, Centro, São Gonçalo (RJ), visando análise e elaboração de parecer técnico quanto à adequação da aquisição aos critérios definidos na Resolução CSJT n.º 70/2010, notadamente:

- a) Quanto ao levantamento das necessidades de instalação: áreas, localização e objetivos estratégicos;
- b) Quanto à comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- c) Quanto aos estudos de viabilidade da aquisição sob os aspectos legal, técnico, econômico, social e ambiental;
- d) Quanto à Planilha de Avaliação Técnica, conforme arts. 4º e 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010;
- e) Quanto ao plano de ocupação do imóvel, considerando as áreas do levantamento das necessidades;
- f) Quanto ao Plano Plurianual de Obras do TRT, aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial, contendo a pretensão de aquisição do imóvel;
- g) Quanto ao Laudo de Avaliação do imóvel, em conformidade com a NBR 14.653;
- h) Quanto à existência de parecer do controle interno quanto à adequação do empreendimento à Resolução.

2.1 Levantamento das necessidades de instalação: áreas, localização e objetivos estratégicos.

2.1.1 Manifestação do TRT

O TRT da 1ª Região informou, no "Formulário de encaminhamento de informações e documentos para fins de avaliação de projetos pelo CSJT", que o imóvel já abriga a 4ª, 5ª e 6ª Varas do Trabalho e que é contíguo ao imóvel próprio do TRT que abriga a 1ª, 2ª e 3ª Varas do Trabalho, unidos por um acesso no segundo pavimento.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.1.2 Análise

Por se tratar de aquisição de imóvel já ocupado, considera-se que o levantamento das necessidades de instalação já foi contemplado por ocasião da locação.

2.1.3 Conclusão

Conclui-se que o item é não aplicável.

2.2 Comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal.

2.2.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região encaminhou a seguinte documentação:

- Em âmbito Estadual, o Ofício SEFAZ/SUBLOP n.º 793, acompanhado de uma lista dos imóveis disponíveis;
- Em âmbito Municipal, o Ofício n.º 177/SEMPPE/2018;
- Em âmbito Federal, a Declaração de indisponibilidade da Secretaria de Patrimônio da União (SPU);
- Em relação à consulta pública, o Processo TRT/PROAD n.º 10.008/2018.

2.2.2 Análise

Em 20 de abril de 2018, o Tribunal Regional do Trabalho 1ª Região encaminhou o Ofício TRT/SCO/DGEBI n.º 53/2018 à Prefeitura Municipal de São Gonçalo, descrevendo o imóvel que atenderia às suas necessidades.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Nessa ocasião, a Corte Regional apontou como necessárias as seguintes características: *situar-se no Centro da cidade, em região de fácil acesso, possuir boas condições estruturais; metragem em torno de 550m²; possuir segurança construtiva e contra incêndio e pânico; possibilitar adaptações de acessibilidade para portadores de necessidades especiais e estar regularizado perante os órgãos de fiscalização.*

Em resposta a essa demanda, o TRT da 1ª Região recebeu do Ofício n.º 177/SEMPE/2018, de 9/5/2018, que trata de consulta feita pela Prefeitura Municipal de São Gonçalo à Superintendência de Patrimônio Imobiliário quanto a disponibilidade de imóvel para cessão não onerosa. O aludido ofício informou que não há registro de imóvel próprio municipal que atenda às características e condições requisitadas pelo Regional.

O Governo do Estado do Rio de Janeiro, por meio do Ofício SEFAZ/SUBLOP n.º 793, de 4/7/2017, informou a lista de imóveis do patrimônio imobiliário disponíveis para cessão, ressaltando que esta se daria de forma onerosa em virtude de sua atual situação financeira. Contudo, tal opção foi descartada pela Administração pois, além de demandar contraprestação pecuniária, verificou-se a existência de invasões em parte deles.

Também, o TRT encaminhou cópia da Declaração de Indisponibilidade de Imóvel apresentada pela Secretaria do Patrimônio da União, em resposta à consulta feita pelo Tribunal Regional, validada pelo sistema SISREI.

Por fim, o Processo TRT/PROAD n.º 10.008/2018 apresentou justificativas quanto aos imóveis ofertados ao TRT fruto da publicidade realizada em seu sítio eletrônico.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Entre esses imóveis, quatro deles foram objeto da análise, sendo que apenas um se enquadra nos parâmetros estabelecidos pelo Regional. Contudo, mesmo com valor de aquisição (R\$ 1.550.000) inferior ao do imóvel já ocupado pelo TRT (R\$ 2.300.000), *aquele apresentou estado de conservação precário, e demandaria, assim, obras de grande vulto, segundo informado pelo Parecer da Unidade de Controle Interno do Tribunal Regional.*

2.2.3 Conclusão

Com base na documentação apresentada pela Corte Regional, verificou-se a indisponibilidade de imóveis, em âmbito federal, estadual e municipal, capazes de atender às necessidades de instalação das Varas do Trabalho da capital.

Portanto, considera-se este item atendido.

2.3 Estudo de viabilidade da aquisição sob os aspectos legal, técnico, econômico, social e ambiental.

2.3.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região apresentou o Ofício n.º CDIS-15/2018/TRT, de 7/1/2018, o qual trata de estudo de viabilidade da aquisição sob os aspectos socioeconômico e ambiental.

Também, encaminhou cópia do Processo TRT/PROAD n.º 10.008/2018, que guarda relação com o estudo de viabilidade ao demonstrar a análise dos imóveis ofertados oriundos do chamamento público (aviso) divulgado no sítio eletrônico do TRT.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.3.2 Análise

Sob os aspectos socioeconômico e ambiental, o Tribunal Regional baseou seu estudo de viabilidade nas fichas de vistoria e avaliação e na ficha de capacidade de atendimento elaboradas por suas unidades técnicas, apontando que este consistiu na verificação da presença de estratégias de operação e uso sustentáveis, tomando-se por base a metodologia adotada pelo TRT para o Sistema de Priorização de Obras e Reformas, de maneira a assegurar ganhos ambientais, sociais e econômicos para o edifício.

O TRT da 1ª Região apontou que a análise dos resultados obtidos nos documentos examinados demonstra o atendimento a aspectos básicos, tais quais eficiência energética e adequação das instalações hidráulicas, elétricas e mecânicas. Ainda informou que, em virtude da nota obtida na avaliação destes aspectos (55,82%), as instalações apresentam um estado geral satisfatório.

Também, informou, no estudo de viabilidade da aquisição sob o aspecto econômico, que as ações realizadas no período de 2015 a 2017 permitiram a obtenção de reduções expressivas nos custos relativos de energia elétrica (-25,49%) e água (-10,33%).

No tocante ao aspecto social, o Tribunal Regional adotou como parâmetro questões referentes à funcionalidade do imóvel (nota 71,22%), classificando o edifício como "saudável", destacando presença da qualidade de vida e do bem-estar dos ocupantes como características de edificações sustentáveis.

Em relação ao estudo voltado aos aspectos legais, o TRT amparou-se, principalmente, no inciso X do art. 24 da Lei



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

n.º 8.666/1993, o qual estabelece a legitimidade da contratação direta via dispensa de licitação em ocasião da compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração. Em seguida, reforçou sua posição com base na Decisão do TCU n.º 343/1997, Plenário, e no entendimento do doutrinador Marçal Justen Filho.

Sob essa mesma ótica, justifica que o objeto de compra, neste caso, tem destinação específica: a manutenção da alocação de Varas do Trabalho daquela Corte Trabalhista em imóvel no qual já se encontram instaladas e em funcionamento desde 2014. Ademais, ressalta que a opção da Administração em adquirir o imóvel em tela fundamenta-se em parte na vantagem da edificação já se encontrar adaptada às necessidades da prática jurisdicional no âmbito daquela municipalidade.

Por fim, a Coordenadoria de Disseminação da Segurança no Trabalho e Responsabilidade Socioambiental do TRT (CDIS) concluiu que a aquisição pretendida apresenta um grau satisfatório de atendimento aos aspectos econômico, social e ambiental, sendo necessária a realização de intervenções pontuais.

Quanto aos imóveis ofertados em resposta ao aviso que a Corte Regional publicou em sua página da internet, nenhum deles mostrou-se interessante para a Administração.

Quanto à disponibilidade orçamentária, foi solicitada a abertura de crédito especial por meio do PLN 9/2018 para aquisição do imóvel em São Gonçalo, no valor de R\$ 4 milhões.

2.3.3 Conclusão

Em face ao exposto, considera-se o item atendido.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.4 Planilha de Avaliação Técnica, conforme arts. 4º e 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010.

2.4.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região encaminhou cópia da Ficha de Vistoria e Avaliação, em observância ao disposto pela Resolução CSJT n.º 70/2010.

2.4.2 Análise

A planilha de Avaliação Técnica serve de base para a confecção do Plano Plurianual de Obras e deve ser elaborada pelo Tribunal Regional de forma a aferir pontuações relacionadas a atributos do imóvel em questão.

O art. 5º da Resolução CSJT n.º 70/2010 apresenta os critérios obrigatórios exigidos para a elaboração da Planilha de Avaliação Técnica, sob os seguintes termos:

Resolução CSJT n.º 70/2010

Art. 5º A Planilha de Avaliação Técnica conterá, obrigatoriamente, os seguintes critérios de avaliação, distribuídos nos dois conjuntos:

I - Conjunto 1 - são critérios de avaliação da estrutura física e funcional do imóvel atualmente ocupado, mediante pontuação da situação:

- a) Da solidez das fundações e estruturas de concreto armado e protendido;*
- b) Do piso, da alvenaria, do acabamento, das esquadrias e da cobertura;*
- c) Das instalações elétricas, de ar condicionado, exaustão e ventilação, de telecomunicações, de aterramentos, de proteção contra descargas elétricas atmosféricas, de transporte vertical, de gás, de voz, de dados e congêneres;*
- d) Das instalações hidrossanitárias;*



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- e) *Da segurança (guaritas, grades, gradil, alarme, escadas de fuga, prevenção e combate a incêndio e congêneres);*
 - f) *Das condições de ergonomia, higiene e salubridade;*
 - g) *Da potencialidade de patologias da edificação (em função de sua idade e/ou do estado de conservação);*
 - h) *Da funcionalidade (setorização e articulação dos espaços);*
 - i) *Da acessibilidade, da localização, da interligação com os meios de transporte públicos e da disponibilidade de estacionamento;*
- II - Conjunto 2 - são critérios voltados à análise da adequação do imóvel à prestação jurisdicional, mediante a pontuação:*
- a) *Da alteração da estrutura administrativa do Tribunal, como a criação de novas varas, o aumento do número de magistrados e servidores e a ampliação de competências;*
 - b) *Da movimentação processual ao longo dos anos e a sua projeção para os próximos;*
 - c) *Da demanda da população atendida e o desenvolvimento econômico-social da região jurisdicionada;*
 - d) *Da política estratégica do Tribunal de substituição do uso de imóveis locados ou cedidos por próprios, com ênfase na adequação à prestação jurisdicional;*
 - e) *Da política estratégica do Tribunal de concentração ou dispersão de sua estrutura física em dada região;*
 - f) *Da disponibilidade do espaço atual em relação aos referenciais de área indicados pelo Conselho Nacional de Justiça e pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho;*
 - g) *Da adoção de novas tecnologias (informática, eficiência energética, geração distribuída com fontes renováveis de energia, diretrizes de sustentabilidade, entre outras).*

Em relação ao conjunto 1, a Ficha de Vistoria Técnica do imóvel apresentada pelo Regional da 1ª Região cobriu quase por completo os critérios exigidos pela aludida Resolução, no que tange a estrutura física e funcionalidade do imóvel, demonstrando os seguintes resultados:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Critério	Peso	Nota
Sistema de cobertura	2	57,60%
Instalações elétricas	3	65,24%
Instalações hidráulicas	1	49,72%
Sistema de acabamentos	1	54,09%
Sistemas de segurança	3	40,67%
Funcionalidade	2	87,08%
Acessibilidade	2	61,11%
Telecomunicações	3	94,29%
Instalações mecânicas	2	23,33%
Potencial de patologias	1	96,00%
Média		62,93%

Aparentemente, a alínea "a", que trata "Da solidez das fundações e estruturas de concreto armado e protendido", não foi objeto de análise.

Ainda, o Tribunal Regional manifestou-se no Processo PROAD 5065/2018 no qual apresenta uma análise dos resultados apontados nas fichas de vistoria e avaliação e na ficha de "capacidade de atendimento (analítica)", de forma a constatar o atendimento a quesitos básicos de uma construção sustentável a partir das notas dos itens Eficiência Energética e Adequação das Instalações Hidráulicas, Elétricas e Mecânicas, totalizando uma média de 55,82%.

Segundo a metodologia adotada pelo Tribunal Regional, o parâmetro de nota fixado em 60% representa o conceito bom, numa escala que parte de péssimo (0%) à excelente (100%).

Dessa forma, com base na média das notas (62,93%) dos quesitos referentes à Funcionalidade do Imóvel (Conjunto 1), considera-se que o edifício apresenta estado geral satisfatório.

No tocante ao 2º conjunto de critérios, que diz respeito à análise da capacidade e adequação do imóvel à prestação jurisdicional, a avaliação enviada pelo Tribunal Regional apurou um percentual de 66,10%, com capacidade de atendimento de 65,31% (conforme atualização informada pela



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Secretaria de Obras e Projetos), ressaltando não haver previsão para criação de novas Varas do Trabalho.

2.4.3 Conclusão

A documentação apresentada pelo Tribunal Regional está de acordo com a Resolução CSJT n.º 70/2010.

Conjuntamente, conforme demonstrado no item anterior, o Tribunal considerou que o imóvel atende às suas necessidades.

Portanto, considera-se este item atendido.

2.5 Plano de ocupação do imóvel, considerando as áreas do levantamento das necessidades.

2.5.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região encaminhou documentação relativa a atual ocupação do imóvel.

2.5.2 Análise

Segundo o TRT, o edifício objeto da aquisição pretendida possui uma área total construída de 599,10 metros quadrados (m²), divididos em 2 pavimentos.

As planilhas de áreas encaminhadas demonstram as metragens totais e parciais da atual ocupação do imóvel. As áreas técnicas de cada uma das 3 Varas do Trabalho que se encontram distribuídas pelo edifício contemplam: gabinetes de juízes, banheiros privativos, salas de audiência, sala da OAB e secretaria das varas, entre outras.

Registra-se que a análise de áreas está demonstrada em seguida, no item 2.9, que trata da verificação das áreas do



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

projeto arquitetônico e da sua adequação aos referenciais de áreas dispostos na Resolução CSJT n.º 70/2010.

2.5.3 Conclusão

Diante da análise da manifestação apresentada pelo Tribunal Regional e tendo em vista que esta análise trata de imóvel já ocupado, considera-se este item atendido.

2.6 Plano Plurianual de Obras do TRT, aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial, contendo a pretensão de aquisição do imóvel.

2.6.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região encaminhou cópia da Resolução Administrativa n.º 17/2018, de 21/7/2018.

2.6.2 Análise

O art. 2º da Resolução CSJT n.º 70/2010 define o conceito de Plano Plurianual de Obras:

Resolução CSJT n.º 70/2010

Art. 2º Para os fins desta Resolução, considera-se:

III - Plano Plurianual de Obras - documento aprovado pelo Pleno ou Órgão Especial do Tribunal que relaciona as obras necessárias à prestação jurisdicional, agrupadas pelo porte da obra, em ordem de prioridade;

A Resolução Administrativa n.º 17/2018 trata de alteração no Plano de Obras do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, no qual o Desembargador Presidente da Corte resolve, tendo em vista decisão unânime proferida pelo Órgão Especial em Sessão Ordinária, incluir no Plano de Obras do



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região a aquisição do imóvel situado na Rua Lourenço Abrantes n.º 41, Centro, São Gonçalo (RJ).

2.6.3 Conclusão

Conclui-se que o item foi atendido.

2.7 Laudo de Avaliação do imóvel em conformidade com a NBR 14.653.

2.7.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional apresentou cópias do Laudo de Avaliação Técnica da Caixa Econômica Federal n.º 7388.7388.000093000/2018.01.01.01, de 10/4/2018.

2.7.2 Análise

De acordo com a NBR 14.653, o laudo de avaliação é um relatório técnico elaborado por um engenheiro de avaliações, voltado à avaliação de um bem. Além disso, a norma apresenta os requisitos mínimos a serem observados na apresentação do laudo.

10.1 Requisitos mínimos

O laudo de avaliação deverá conter no mínimo as informações abaixo relacionadas:

- a) identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;*
- b) objetivo da avaliação;*
- c) identificação e caracterização do bem avaliando;*
- d) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;*
- e) especificação da avaliação;*
- f) resultado da avaliação e sua data de referência;*



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

- g) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;*
- h) local e data do laudo;*
- i) outras exigências previstas nas demais partes da NBR 14653.*

Nesses termos, o laudo de avaliação apresentado pelo TRT, elaborado pela Empresa WILLIAM RIQUELME ARQUITETURA, DECORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA ME, contratada pela Caixa Econômica Federal, teve por finalidade a determinação do valor de mercado de compra do prédio-loja comercial hoje ocupado pelo TRT, tendo como responsável técnico o arquiteto William Riquelme de Araujo, que apresenta registro ativo no CAU (A14887-3).

O imóvel encontra-se situado na Rua Lourenço Abrantes n.º 41, Centro, São Gonçalo (RJ), e tem como atual proprietário o Sr. João Alberto Guerra.

Possui 2 pavimentos, atualmente ocupados pelas 4ª, 5ª e 6ª Varas do Trabalho, em anexo ao Fórum Juiz Feliciano Mathias Netto, com área total construída representada por 654,31m² e área equivalente para cálculo de 519,23m².

O edifício foi objeto de vistoria no dia 5 de abril de 2018, sendo classificado como prédio de padrão construtivo Normal e bom estado de conservação de uso.

Segundo a avaliação, o imóvel possui vagas de estacionamento para 3 veículos, acesso para o imóvel lateral (onde encontram-se instaladas as 1ª, 2ª e 3ª Varas do Trabalho), além de ampla infraestrutura urbana.

Ademais, vale ressaltar que o diagnóstico de mercado apontou que, com base nas atuais condições e atributos do imóvel avaliado, este pode ser classificado com liquidez demorada.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Dessa maneira, a princípio, o imóvel teve seu valor de mercado para compra e venda estimado, como tendência central, em R\$ 2.516.099,02, estabelecendo-se um campo arbitrário inferior e superior em R\$ 2.138.681,61 e R\$ 2.983.511,94, respectivamente.

Contudo, o avaliador concluiu pela aplicação de um fator desvalorizante de 10% sobre os limites obtidos, considerando certos fatores que contribuíram para tal decorrência, quais sejam:

- Imóvel possuir área não averbada (350,91m²);
- Retração do mercado imobiliário atual;
- Baixa liquidez do imóvel;
- Franca desvalorização dos imóveis ofertados
- Relatos de sérias infiltrações ocorridas em 2017 as quais atingiram internamente o prédio e causaram certos estragos.

Os valores previamente arbitrados foram alterados, resultando numa nova tendência central representada pelo montante de R\$ 2.276.000,00, com limites inferior e superior fixados em R\$ 2.139.000,00 e R\$ 2.516.000,00.

Ainda nesse contexto, pertinente se faz citar uma das notas finais colocadas pela Secretaria de Patrimônio da União, no estado de Santa Catarina, em seu Parecer Técnico n.º 05/2018 DIIUP/NUCAV/SPU/SC, que tratou da avaliação dos laudos de avaliação do edifício Centro executivo Rio Branco (RJ):

3.3.4 Notas sobre a avaliação

ii. Normalmente a escolha entre valores de mercado, dentro do campo de arbítrio do avaliador, se faz em função das condições de liquidez e absorção do mercado imobiliário. Haja vista o que diz o avaliador em seu laudo, item 8 (CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO),



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

subentende-se que o valor arbitrado deveria ser o valor mínimo. Isto deve ser esclarecido pelo avaliador. Também influem nesta escolha se os dados da amostra de mercado escolhidos pelo avaliador são dados de transações ou dados de oferta. Como o avaliador não distinguiu em sua amostra quais os dados de oferta e quais os dados de mercado, é impossível dizer qual a diferença média entre os valores ofertados e os valores transacionados. Caso os dados sejam apenas dados de oferta, num mercado recessivo, recomenda-se fortemente a adoção do valor mínimo.

Dessa forma, recomenda-se ao Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região que envide esforços, a fim de que a aquisição do imóvel aproxime-se o máximo possível do limite inferior de avaliação, que é de R\$ 2.139.000,00.

2.7.3 Conclusão

A documentação apresentada revelou-se consonante às demandas legais, normativas e técnicas exigidas, portanto, conclui-se que o item foi atendido.

No entanto, com base no exposto, recomenda-se à Corte Regional que procure o melhor resultado estratégico quanto à alocação de recursos para à aquisição do imóvel, de modo que o seu valor de compra seja o menor possível, haja vista o princípio constitucional da economicidade, que propõe uma avaliação mais criteriosa dos gastos públicos.

2.8 Verificação da razoabilidade do custo da aquisição.

2.8.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional apresentou um Laudo de Avaliação técnica do imóvel, no qual se estabeleceram os valores, mínimo, médio e máximo, de mercado para compra e venda do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

2.8.2 Análise

Tendo em vista que o histórico das avaliações realizadas por esta Coordenadoria resume-se à análise de projetos de construção e reforma realizados no âmbito da Justiça do Trabalho, e não aquisições de imóveis, não há uma metodologia plenamente desenvolvida, tampouco parâmetros ou dados comparativos suficientes para se desenvolver uma análise técnica devidamente fundamentada voltada à verificação da razoabilidade do custo associado ao contexto de aquisição de imóvel.

Portanto, optou-se em utilizar como referência o Laudo de Avaliação apresentado pelo Tribunal Regional.

A Caixa Econômica Federal (CEF) possui empresas credenciadas de engenharia que realizam avaliações de imóveis e vistorias. Essas empresas devem ser registradas no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), com engenheiro que domine avaliações de imóveis segundo as normas de avaliações da série NBR 14.653, possuindo, ao mesmo tempo, curso nesta área.

O Laudo de Avaliação elaborado pela Empresa WILLIAM RIQUELME ARQUITETURA, DECORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA ME, assinado pelo responsável técnico William Riaquelme Araujo (CAU A14887-3), concluiu que o valor médio de compra e venda do edifício em questão foi estimado em R\$ 2.276.000,00, a preços de abril de 2018, delimitando o limite superior em R\$ 2.516.000,00 e o inferior em R\$ 2.139.000,00.

O Tribunal Regional do Trabalho 1ª Região encaminhou a manifestação formal de intenção na aquisição de imóvel, de 14 de maio de 2018, revelando que o valor estabelecido na proposta do seu atual proprietário, João Alberto Guerra, é de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

R\$ 2.300.000,00, com vigência até 31 de dezembro de 2018.

As cifras obtidas no laudo de avaliação representam o valor do imóvel considerando a atual conjuntura mercadológica, o que leva a concluir pela razoabilidade do custo da aquisição visto que o montante ofertado na proposta encontra-se abaixo do limite superior apontado no laudo.

Não obstante, recomenda-se ao Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região que envide esforços, a fim de que a aquisição do imóvel aproxime-se o máximo possível ao limite inferior de avaliação, que é de R\$ 2.139.000,00.

2.8.3 Conclusão

Com amparo na legitimidade do Laudo de Avaliação Técnica apresentado pela Caixa Econômica Federal, considera-se o item atendido.

2.9 Verificação das áreas do projeto arquitetônico e da sua adequação aos referenciais de áreas dispostos na Resolução CSJT n.º 70/2010.

2.9.1 Manifestação do TRT

O Tribunal Regional encaminhou uma planilha contendo a discriminação de áreas do imóvel no qual estão instaladas as 4ª, 5ª e 6ª Varas do Trabalho do Fórum de São Gonçalo.

2.9.2 Análise

As seis Varas do Trabalho do Fórum Juiz Feliciano Mathias Netto funcionam distribuídas entre dois edifícios vizinhos: a 1ª, 2ª e 3ª varas se encontram no prédio 59 e as



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

outras três (4^a, 5^a e 6^a) no imóvel anexo, objeto da aquisição pretendida.

No contexto da pretensão de aquisição do prédio anexo e com base na planilha de áreas fornecida pelo TRT da 1^a Região, verificou-se que cada um dos seus 2 pavimentos possui dimensão de 299,55 m², totalizando 599,10 m².

Portanto, como o edifício abriga três Varas do Trabalho em 599,10m², permite-se concluir que cada vara ocupa em média uma área aproximada de 199,7 m².

Ainda, levando-se em conta a área determinada pelo laudo de avaliação da Caixa Econômica (654,31m² de área construída), a média seria de 218,10 m² por Vara.

Tendo por parâmetro de comparação o referencial de áreas contido na Resolução CSJT n.º 70/2010 para elaboração do projeto de uma vara do trabalho padrão (gabinete de desembargador; gabinete de juiz; banheiros privativos de magistrado; salas de audiência; sala de assessoria; sala para oficial de justiça; sala para OAB; sala de sessões, secretarias, distribuição, administração; áreas não finalísticas, etc.), assim como o histórico de projetos de obras aprovados pelo CSJT, é possível estimar-se uma área construída média que varia entre 300 e 600 m² por Vara do Trabalho.

Assim, a área média ocupada pelas Varas do Trabalho do imóvel objeto da análise situa-se abaixo da faixa de variação histórica das obras de construção analisadas por esta Coordenadoria.

Além do mais, vale ressaltar que os limites dos referenciais de áreas estabelecidos pela Resolução CSJT n.º 70/2010 foram respeitados no tocante à distribuição individual



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

de cada um dos ambientes constituintes das Varas instaladas no edifício (4ª, 5ª e 6ª), conforme demonstrado no layout obtido na planta baixa do edifício fornecida pelo Regional.

2.9.3 Conclusão

Diante dos fatos apresentados, conclui-se que o item foi atendido.

2.10 Verificação da existência de parecer do controle interno quanto à adequação do empreendimento à resolução

2.10.1 Manifestação do TRT

A Secretaria de Controle Interno do Tribunal Regional (SCI) encaminhou parecer pela adequação da aquisição do imóvel à Resolução CSJT n.º 70/2010 (PROAD n.º 5065/2018).

2.10.2 Análise

A Coordenadoria de Auditoria de Licitações e Contratos (CALC) do TRT da 1ª Região apresentou o parecer como uma análise, na modalidade de auditoria de conformidade, a respeito da aplicabilidade, no que coubesse, da Resolução CSJT n.º 70/2010 sobre o caso da aquisição do imóvel de São Gonçalo. Dessa forma, a Unidade encerrou sua análise nos seguintes termos:

Conclui-se, pois, que a documentação e esclarecimentos até então apresentados visando a aquisição do imóvel de São Gonçalo se mostram adequados à Resolução CSJT n.º 70/2010. Registre-se, por fim, que diante de toda instrução processual promovida pelos setores competentes deste Tribunal, incluindo-se as consultas a outros órgãos públicos, compete ao Administrador de recursos, em face do seu poder discricionário e dentro dos limites legais, decidir sobre a conveniência e a oportunidade



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

da presente aquisição , a ser posteriormente submetida à apreciação e deliberação do CSJT.

2.10.3 Conclusão

A documentação apresentada pelo Tribunal Regional está de acordo com a Resolução CSJT n.º 70/2010 e, portanto, conclui-se pelo atendimento ao item.

3. CONCLUSÃO

Tendo em vista a análise efetuada, constatou-se que o projeto de aquisição do imóvel situado na Rua Lourenço Abrantes n.º 41, Centro, São Gonçalo (RJ) **atende, o quanto possível,** aos critérios previstos na Resolução CSJT n.º 70/2010.

No tocante ao Laudo de avaliação técnica do imóvel em questão, vale destacar que o Sr. William Riquelme Araújo, avaliador responsável pela elaboração deste trabalho, discorreu em sua conclusão que, para o valor aferido, foi utilizado o intervalo inferior dentre os valores admissíveis (em atendimento ao fator fonte conf. CE GIHAB/RJ 596/2015), sobre o qual aplicou-se um desvalorizante de 10% tendo em vista a influência dos seguintes fatores:

- Imóvel possuir área não averbada (350,91m²);
- Retração do mercado imobiliário atual;
- Baixa liquidez do imóvel;
- Franca desvalorização dos imóveis ofertados
- Relatos de sérias infiltrações ocorridas em 2017 as quais atingiram internamente o prédio e causaram certos estragos.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

Sob essa perspectiva, o valor médio resultante da análise foi rebaixado de R\$ 2.516.099,02 para R\$ 2.276.000,00 e estabeleceu-se seu campo de arbítrio inferior em R\$ 2.139.000,00, criando a oportunidade para o TRT procurar renegociar o valor de aquisição ofertado pelo proprietário do imóvel em razão da busca pelo menor preço.

Impende registrar que não fizeram parte desta análise os aspectos relativos à disponibilidade orçamentário-financeira para suportar tal inversão financeira, em especial os critérios de adequação orçamentária e financeira aos requisitos da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000) e aos limites de gastos advindos da Emenda Constitucional 95, que instituiu o novo regime fiscal, e do Ato Conjunto 10/2018, bem como os concernentes ao cumprimento do paradigma legal e jurisprudencial associado à aquisição de imóvel, sendo, pois, de responsabilidade das áreas técnicas competentes do TRT e, no que couber, à unidade setorial orçamentária no âmbito do CSJT, à estrita observância das aquisições a esses parâmetros legais.

Tendo em vista a análise efetuada, manifesta-se pela regularidade da aquisição no que concerne ao disposto na Resolução CSJT n.º 70/2010.

4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO

Ante o exposto, opina-se ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho pela aprovação da aquisição do imóvel e propõe-se recomendar ao TRT da 1ª Região a adoção das seguintes medidas:

1. empreender esforços para que o valor de compra do imóvel aproxime-se do valor mínimo estabelecido



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
CONSELHO SUPERIOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO

pelo Laudo de Avaliação da Caixa Econômica Federal;

2. atentar-se para o atendimento aos requisitos constitucionais e legais que tratam da adequação orçamentário-financeira e da aquisição de imóveis;

Brasília, 30 de agosto de 2018.

**CARLOS EDUARDO PALHARES
PETTENGILL**
Assistente da Seção de Auditoria de
Gestão de Obras da CCAUD/CSJT

SONALY DE CARVALHO PENA
Supervisora da Seção de Auditoria de
Gestão de Obras da CCAUD/CSJT

RILSON RAMOS DE LIMA
Chefe da Divisão de Auditoria
(DIAUD/CCAUD/CSJT)

GILVAN NOGUEIRA DO NASCIMENTO
Coordenador da CCAUD/CSJT